



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
„Südlich der Blautalstraße“
Ortsteil Herrlingen**

nach § 13 a BauGB

Begründung

vom 26. Juli 2022

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Verfahren	5
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	6
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	6
IV	Ausgangssituation	7
IV.1.	Räumliche Lage	7
IV.2.	Größe und Geltungsbereich	7
IV.3.	Bestand und derzeitige Nutzung im Planungsgebiet	7
IV.4.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	7
IV.5.	Erschließung	7
IV.6.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
IV.6.1	Flächennutzungsplanung	8
V	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	8
V.1.	Altlasten	8
V.2.	Hochwasserschutz	9
V.3.	Gewässerrandstreifen	9
V.4.	Verkehrliche Stellungnahme Brenner-Bernard	10
V.5.	Immissionen	10
V.6.	Denkmalschutz	11
V.7.	Vorliegende Gutachten/ Fachplanungen:	11
VI	Planinhalt	12
VI.1.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	12
VI.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	13
VI.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
VII	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	14
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,	14
VII.3.	Bauweise	14
VII.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	15
VII.5.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	15
VII.6.	Nebenanlagen	15
VII.7.	Verkehrsflächen	15
VII.8.	Versorgungsanlagen	16
VII.9.	Grünflächen	16
VII.10.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen § 9 Abs. 1 Nr 16 c) BauGB	16
VII.11.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
VII.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
VII.13.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17

VII.14.	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
VII.15.	Örtliche Bauvorschriften	19
VII.16.	Flächenbilanz	20
VIII	Umweltbelange	21

I **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

II Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor.

Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbeitrag zusammengefasst (Anlage zum Bebauungsplan).

Die Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	vom	04.08.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat	vom	15.09.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	vom	25.09.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis	05.10.2020 bis 05.11.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs 3 BauGB durch den Gemeinderat	vom	26.07.2022
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	von bis	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Nach dem Abriss des Kalkwerks der Firma Märker besteht die Möglichkeit das Grundstück an der Blautalstraße (B28) städtebaulich neu zu ordnen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale des ehemaligen Kalkwerks in direkter Angrenzung an den Naturraum der Blau für die Realisierung von zeitgemäßen Angeboten des Wohnens und Arbeitens sowie für die Unterbringung von Gewerbeflächen und Flächen für den städtischen Bauhof wieder nutzbar zu machen und in das Stadtgefüge einzugliedern.

Der bisher versteckte Uferbereich der Blau soll naturnah aufgewertet werden. Ein neuer Fuß- und Radweg entlang der Blau ermöglicht erstmals eine durchgängige Wegeverbindung am nördlichen Ufer.

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Hähning und Gemmeke aus Tübingen wurden für den Bereich städtebauliche Varianten geprüft.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Konzeptes zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Mit der Planung wird insgesamt das Ziel verfolgt, durch Nachverdichtung von minder genutzten und brachliegenden Flächen in Blaustein die Schaffung von Arbeits- und Wohnraum im Innenbereich zu ermöglichen, ohne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden. Hierdurch kann ein Teil der prognostizierten Bevölkerungszunahme im Innenbereich stattfinden wodurch sich in der Folge der Druck, Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen, verringert.

IV Ausgangssituation

IV.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Herrlingen, auf den Flächen des ehem. Kalkwerks, und bildet dort den Übergang zum Stadtteil Klingenstein.

IV.2. Größe und Geltungsbereich

Im Süden grenzt der Bebauungsplan an den nördlichen Flussarm und den Naturraum der Blau an, die sich in diesem Bereich aufgabelt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südliche Straßenkante der B28 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

IV.3. Bestand und derzeitige Nutzung im Planungsgebiet

Der Großteil des Plangebietes ist bereits leergeräumt, das ehem. Kalkwerk ist Ende 2013 abgerissen worden. Die auf dem Plangebiet bestehenden Gebäude des Bauhofs sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Für den Bauhof sind zudem Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die übrigen Flächen werden einer Neunutzung zugeführt.

IV.4. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Wohngebiet und der Ortskern von Herrlingen an. Im Norden befindet sich die markante Hangkante des Beibruckbergs (z.T. geschützte Heidelandschaft). Dort befindet sich zudem das Feuerwehrgerätehaus. Weiter Östlich schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Klingenstein an.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan an die Wasserflächen der Blau und der Lauter mit dem Wehr, welches noch in Betrieb ist.

IV.5. Erschließung

Das Gebiet „Blautalstraße“ wird aktuell durch die B 28 („Blautalstraße“) erschlossen. Für Fußgänger bietet sich derzeit nur die zweiseitig mit einem Gehweg ausgestattete B28, um in das Plangebiet zu gelangen. In ca. 300 m Luftlinie Entfernung liegt der Bahnhof Herrlingen mit Bahn- und Bushaltestationen.

IV.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

IV.6.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plan-
gebiet als Gewerbliche Fläche aus. Der Flächennutzungsplan ist gem. §13a Abs.2
Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Altlasten

Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herr-
lingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bo-
denschutz- und Altlastenkataster er-
fasst. Da laut den vorliegenden Unterla-
gen hauptsächlich Abraum aus dem
Steinbruch und nur zu einem geringen
Teil Hausmüll abgelagert wurde, wurde
die Altablagerung mit A=Ausscheiden,
Archivieren gekennzeichnet.

Betroffenen sind die Flurstücksnum-
mern 318, 319, 340, 341, Gemeinde
Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die
Flächen sind in der Planzeichnung (lila)
gekennzeichnet.

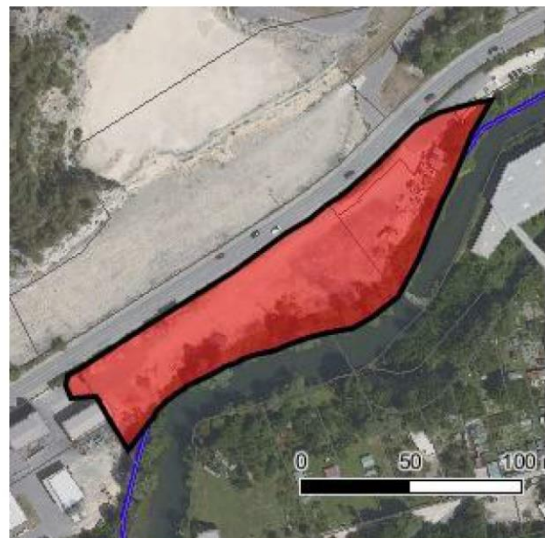


Abbildung 2: Umgriff AA Langweidwiesen II
(Auszug aus der Datenbank BAK, LRA Alb-Do-
nau-Kreis, Stand: 26.04.2022)

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen.



Abbildung 3: Umgriff AS Blautalstraße 17, Kalkwerk (Auszug aus der Datenbank BAK, LRA Alb-Donau-Kreis, Stand: 26.04.2022)

Die Flächen sind in der Planzeichnung (orange) gekennzeichnet.

Das im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Transformatorenhäuschen war nicht Gegenstand der Historischen Untersuchung des Altstandortes, bei dessen Rückbau muss auf mögliche Bodenverunreinigungen geachtet werden.

Sollte im Bereich des noch aktiven Bauhofs in der Zukunft eine Wohnbebauung geplant werden, muss zuvor eine historische Untersuchung bzgl. dessen Altlastenrelevanz durchgeführt werden.

Sollten bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen, Hausmüll, etc.) festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

V.2. Hochwasserschutz

Im Süden des Geltungsbereiches tangiert die HQ100 Linie Teile der als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche. Diese Flächen sind größtmäßig untergeordnet, bleiben im Bestand erhalten und werden nicht überbaut. Somit können sie als Überschwemmungsflächen erhalten werden. Der Bebauungsplan tangiert den Hochwasserschutz somit nicht.

V.3. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang Blau und Lauter ist ab Böschungsoberkante 5 m breit (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg). Innerhalb dieses Streifens ist die Anlage eines „Gewässerunterhaltungswegs“ (wassergebunden, z.B. geschottert) zulässig. Die Errichtung weiterer baulicher und sonstiger Anlagen soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nicht zulässig.

Die übrigen, rechtlichen Regelungen für Gewässerrandstreifen nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

V.4. Verkehrliche Stellungnahme Brenner-Bernard

Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Brenner Bernard GmbH geprüft, ob die zukünftige Ein- und Ausfahrt des Gebiets auch ohne separate Linksabbiegestreifen im Zuge der B 28 leistungsfähig ist. Dazu wurden zwei unterschiedliche Fälle betrachtet.

Im Planungsfall 2 betrachtet das Gutachten vom 13.05.2019 zwei Ein- und Ausfahrten ins Plangebiet, wobei man von einer Verteilung 1/3 zu 2/3 bei den Zufahrten ausgeht. Die Errichtung eines separaten Linksabbiegestreifens auf der B28 ist nach Aussage des Gutachtens nicht notwendig. Es kommt lediglich in der Spitzenstunde zu kurzen Rückstaus und geringen Wartezeiten im Osten der Blautalstraße. Linksabbiegespuren verbessern die Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens nur gering.

Die aktuelle Planung mit zwei Ein- und Ausfahrten ins Plangebiet, wobei man von einer gleichwertigen Verteilung von 50% bei beiden Zufahrten ausgeht, führt nach Aussage von Brenner Bernard zu keinen deutlichen Veränderungen. Die im Gutachten vom 13.05.2019 getroffenen Empfehlungen haben weiterhin Gültigkeit (s. Stellungnahme vom 10.07.2020).

Vgl. Verkehrliche Stellungnahmen (Brenner Bernard Ingenieure GmbH, 13.5.2019 und 10.07.2020)

V.5. Immissionen

Für das Plangebiet wurde ein Schallimmissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik AWS Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle erstellt. In der Untersuchung vom 17.07.2020 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und für die geplante Bebauung die Lärmeinwirkungen der Blautalstraße (B 28) und der Bahnstrecke 4540 ermittelt und beurteilt. Daneben wurden die Lärmeinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen auf die geplante Bebauung betrachtet. (Vgl. VII.13). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die bestehende Wehranlage an der Blau (Stellungnahme Lärmschutz Blautalstraße – Blaustein-Herrlingen – Wehranlage vom 28.01.2021) und durch den Bauhof (Stellungnahme Lärmschutz Blautalstraße – Blaustein-Herrlingen – Bauhof vom 07.07.2022) wurden durch das o.g. Ingenieurbüro untersucht.

Aufgrund des Wasserrauschens bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung. Die architektonische Schutzmaßnahme, die in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen, einschließlich fensterunabhängiger Lüftungsanlagen gegenüber dem Schienenverkehr an der geplanten Bebauung vorzusehen ist, ist auch gegenüber etwaigem Wasserrauschen wirksam.

Das vermutete Konfliktpotenzial durch den bestehenden Bauhof im westlichen Teil des Plangebiets (MI 1) in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung östlich daran angrenzend wurde nicht bestätigt, es bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet aufgrund der Lärmeinwirkungen des Bauhofs.

V.6. Denkmalschutz

Das Bauvorhaben liegt in der Nähe zu ausgewiesenen Denkmalflächen und im Talgrund, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, weshalb das Landesamt für Denkmalpflege darum bittet, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu wird um schriftliche Anzeige der Aushubarbeiten, spätestens 1 Woche vor Beginn des Aushubs an unseren Dienstsitz in: 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9. Ansprechpartner sind Dr. Julia Goldhammer (julia.goldhammer@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-126 oder Dr. Richard Vogt (richard.vogt@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-122 gebeten. Vereinfachend und mehr Planungssicherheit gewährend wäre, wenn der Dienstsitz zu allfälligen Baugrunduntersuchungen (Baggerschürfe oder Bohrungen) hinzugezogen werden würde. Auch damit ließen sich die Untergrundverhältnisse besser einschätzen.

V.7. Vorliegende Gutachten/ Fachplanungen:

- Naturschutzfachliches Gutachten (Bio-Büro Schreiber, August 2020)
- Natura 2000 - Vorprüfung in Baden -Württemberg (Bio-Büro Schreiber, Stand 04.07.2018)
- Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen (Edmund Spengler Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 13.04.2022)
- Gutachten Schallimmissionsschutz (AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 17.07.2020)
- Stellungnahme Lärmschutz Blautalstraße – Blaustein-Herrlingen – Wehranlage (AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 28.01.2021)
- Stellungnahme Stellungnahme Lärmschutz Blautalstraße – Blaustein-Herrlingen – Bauhof (AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 07.07.2022)
- Verkehrliche Stellungnahmen (Brenner Bernard Ingenieure GmbH, 13.5.2019 und 10.07.2020)

VI Planinhalt

VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Südlich der Blautalstraße/ B28 wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Vom erweiterten Bauhofgelände im Westen bis hin zur Abzweigung Feuerwehr ist eine straßenbegleitende Bebauung mit vier maximal viergeschossigen Solitärbaukörpern (maximale Gebäudehöhe 14.50 m) geplant, die eine durchgängige Raumkante definieren.

Nach Süden zum Landschaftsraum der Blau entstehen mit der Bebauung durch dreigeschossige untergeordnete Bauteile (maximale Gebäudehöhe 11.50 m) die gewünschten Verzahnungen.

Es entstehen Flächen für Gewerbe, Büro- und Wohnnutzung. Gebäudetiefen von 15.00 m bis 19.80 m berücksichtigen diese zukünftigen Nutzungen eines Mischgebietes.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Stand 25.03.2020

Aus Straßenlärmgründen ist in den Erdgeschossen Wohnen nur eingeschränkt möglich. Angestrebt werden in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen mit dem Ziel, eine optische Aufwertung der Erdgeschosse zu erreichen.

Durch die nach Süden zum Landschaftsraum der Blau orientierten Nutzungssituationen werden dennoch attraktive, lärmgeschützte Wohnnutzungen ermöglicht.

Entlang der Blautalstraße soll in den Bereichen der Zufahrten und der Gebäudefugen eine erlebbare, begleitende Baumreihe entstehen. Zwischen je zwei der Baukörper sind Zufahrtbereiche von der Blautalstraße mit Integration oberirdischer Stellplätze und möglichen Tiefgaragenzufahrten vorgesehen. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt, begrünt, nicht sichtbar vorgesehen und schaffen somit fließende Übergänge zwischen

dem Landschaftsraum und den privaten Grünflächen. Der durchgängige Pflegeweg oberhalb der Böschungsoberkante bildet den Grenzverlauf zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken.

Der bestehende Bauhof erhält im Osten Erweiterungsflächen und kann damit auf zukünftige Entwicklungen an diesem Standort reagieren.

Notwendige Geh- und Fahrrechte werden in die Gesamtkonzeption eingebunden.

VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin von der Blautalstraße / B28 aus erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze können in Tiefgaragen sowie als offene Stellplätze für Besucher ausgeführt werden. Die Einfahrten ins Gebiet sind begrenzt. Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sowie den Tiefgaragen erfolgen gebündelt über die privaten Flächen als Stichstraßen. Für Fußgänger und Radfahrer entsteht ein Wegenetz entlang der Blau und der Lauter (Gewässerunterhaltungsweg).

VI.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Gewerbliche Fläche aus. Der Flächennutzungsplan ist gem. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

Um der Zielsetzung einer Innenentwicklung zur Schaffung von Arbeits- und Wohnraum gerecht zu werden, wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Die nach § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs für solche Anlagen ausgeschlossen. Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO werden vor dem Hintergrund des generellen Störgehalts, der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehende und neue Bebauung ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen um den Charakter des Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild und die vielfältigen Funktionen des Gebietes nicht zu gefährden.

VII.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Abhängigkeit von der angrenzenden Verkehrsfläche, wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform und -neigung (siehe Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Als Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan 0,6 als Obergrenze festgesetzt und damit die Ausnutzung der gesamten Baufenster ermöglicht. Die GRZ darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 u. 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die vollständige Nutzbarkeit von vier Vollgeschossen ermöglicht.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen gilt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (B28). Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, kann mit der tatsächlichen Oberkante Fertigfußboden von der angrenzenden Verkehrsfläche um +/- 0,25 m abgewichen werden.

VII.3. Bauweise

Um eine angemessene Nachverdichtung in Abstimmung mit der umgebenden Bebauung und der Lage an der B 28 zu ermöglichen wird im MI die offene Bauweise festgesetzt.

VII.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster im MI ermöglichen die Errichtung von 4 Wohn- und Geschäftsgebäuden, die zur Blau hin orientiert sind. Mit einer maximalen Breite von 15.00m bis 19.80 m ist auch der Errichtung von Büro- und nicht störenden Gewerbebetrieben möglich.

Das Baufenster für die Erweiterung des Bauhofs richtet sich nach der vorhandenen Bebauung des Bauhofs und ist damit in seiner Ausnutzung begrenzt.

VII.5. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um das Konzept der zur Blau orientierten Wohn- und Geschäftshäuser zu realisieren und die an den neu entstehenden Gewässerunterhaltungsweg, Fuß-/ Radweg angrenzenden, privaten Freiflächen freiraumgestalterisch nutzen zu können, werden die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht. Besucherstellplätze können im Bereich zwischen den Gebäuden als offene, oberirdische Stellplätze erstellt werden.

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit, werden die Bereiche festgesetzt, in denen von der Blautalstraße gebündelt in das Mischgebiet zu- und abgefahren werden darf. Über eine gemeinsame Zufahrt auf den privaten Mischgebietsflächen werden die oberirdischen Stellplätze und Tiefgaragen erschlossen. Ein unmittelbarer Anschluss der Stellplätze an die B 28 wird vermieden und eventuell erforderliche Aufstellflächen für die Tiefgaragenzufahrten können auf den privaten Verkehrsflächen untergebracht werden.

Um die Baumstandorte entlang der Blautalstraße zu ermöglichen, werden in diesem Bereich Flächen ohne Tiefgaragen festgesetzt.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

Im östlichen Teil des Mischgebietes sind Flächen für oberirdische Stellplätze zugelassen, um neben neuem Stellplatzbedarf auch den Stellplatzbedarf der vorhandenen, angrenzenden Gewerbenutzungen abzudecken.

VII.6. Nebenanlagen

Für das Unterbringen von Fahrrädern und Müll ist im gekennzeichneten Bereich in der Planzeichnung eine Nebenanlage zulässig.

VII.7. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des geplanten Gewässerunterhaltungsweges entlang der Blau bzw. Lauter.

Über die privaten Verkehrsflächen werden die oberirdischen Stellplätze und die Tiefgaragen gebündelt erschlossen. Die gemeinsame Nutzbarkeit der privaten Verkehrsflächen durch mehrere Anlieger wird privatrechtlich geregelt.

VII.8. Versorgungsanlagen

Die Errichtung einer Trafostation ist zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität vorgesehen.

VII.9. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltungsweg“ dient zum einen der Sicherstellung der Zugänglichkeit zur Pflege des Gewässers, zum anderen wird eine mögliche Anbindung/ Durchwegung an das Ortszentrum Herrlingen abseits der stark befahrenen Blautalstraße ermöglicht.

Die private Grünfläche südlich an die Blautalstraße angrenzend wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

VII.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen § 9 Abs. 1 Nr 16 c) BauGB

Schutz vor Starkregeneignissen

Die Maßnahmen werden zur Vermeidung und zum Schutz vor möglichen Überflutungsschäden getroffen.

VII.11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die Maßnahmen für die dargestellte Fläche im Umweltbeitrag beschrieben.

Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend dem naturschutzfachlichen Gutachten berücksichtigt.

VII.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Mit dem Geh- und Fahrrecht 1 (gr,fr 1) wird das bereits auf dem Grundstück bestehende Geh- und Fahrrecht zur „Vornahme von Instandsetzungsarbeiten am Kanalwehr“ auch in Zukunft planungsrechtlich gesichert. Damit ist für die Besitzer und Betreiber des Wehrs der Zugang zum Wehr gegeben. Der Gewässerunterhaltungsweg nach VII.9. ist ebenfalls öffentlich zugänglich und kann als Fläche, z.B. zu Reparaturarbeiten, herangezogen werden. Somit kann der Kanal auf der gesamten Länge unterhalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung des Wehrs sind außerhalb des Bebauungsplanes zu regeln. So ist die Stadt z.B. bereit, bei einer Erneuerung des Wehrs oder der Herstellung eines Streichwehrs nach den Vorgaben der unteren und oberen Wasserbehörde die dafür notwendigen Flächen am Gewässer abzutreten, um das Betreiben der Wehranlagen auch zukünftig sicher stellen zu können.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht 2 (gr, fr, lr 2) zu Gunsten der Versorgungsträger ermöglicht die Verlagerung der erforderlichen Trafostation und deren Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Über das Gehrecht 3 (gr 3) sowie das Geh- und Fahrrecht 4 (gr, fr 4) werden bestehende, im Grundbuch eingetragene Rechte in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt.

Das Geh- und Fahrrecht 4 dient zudem dem Gewässerunterhalt der Blau und ermöglicht die Anfahrbarkeit der angrenzenden Stellplatzflächen.

VII.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen wurden zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen getroffen. Für das Plangebiet liegt ein Schallimmissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik AWS Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle vom 17.07.2020 vor.

Zusammenfassung - Interpretation:

„In der vorliegenden Untersuchung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und für die geplante Bebauung die Lärmeinwirkungen der Blautalstraße (B 28) und der Bahnstrecke 4540 ermittelt und beurteilt.

Daneben wurden die Lärmeinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen auf die geplante Bebauung betrachtet. Bezüglich des Kalkwerks Herrlingen wurde auf die dem Ingenieurbüro AWF überlassene Lärmprognose („Prognose über die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen durch den Betrieb des Kalkwerks Herrlingen mit den Kalkschachtföfen SO 3 und SO 5 der Märker Kalk GmbH“, 2007) zurückgegriffen. Die Lärmeinwirkungen der gewerblich genutzten Flächen östlich des Untersuchungsgebiets wurden qualitativ beurteilt.

Aus den Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden die Anforderungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Juli 2016) zum Schutz der Bebauung oder der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen abgeleitet.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Isophonenpläne und eine Gebäude-lärmkarte erstellt. Ergänzend wurden Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Dabei wurden zunächst die Lärmquellen „Straßenverkehr“ und „Schienenverkehr“ getrennt betrachtet.

Zur abschließenden Beurteilung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs überlagert. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Juli 2016) sind für schutzbedürftige Nutzungen im Zeitbereich nachts (Wohn- und Schlafräume) in der folgenden Abbildung (Plan 06 des Schallimmissionsschutzgutachtens) für die ungünstigste Geschosslage dargestellt. Den zur Blautalstraße orientierten Seiten der Baufenster ist maximal der Lärmpegelbereich VI, den zur Bahnlinie und zur Blau orientierten Seiten der Baufenster ist maximal der Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

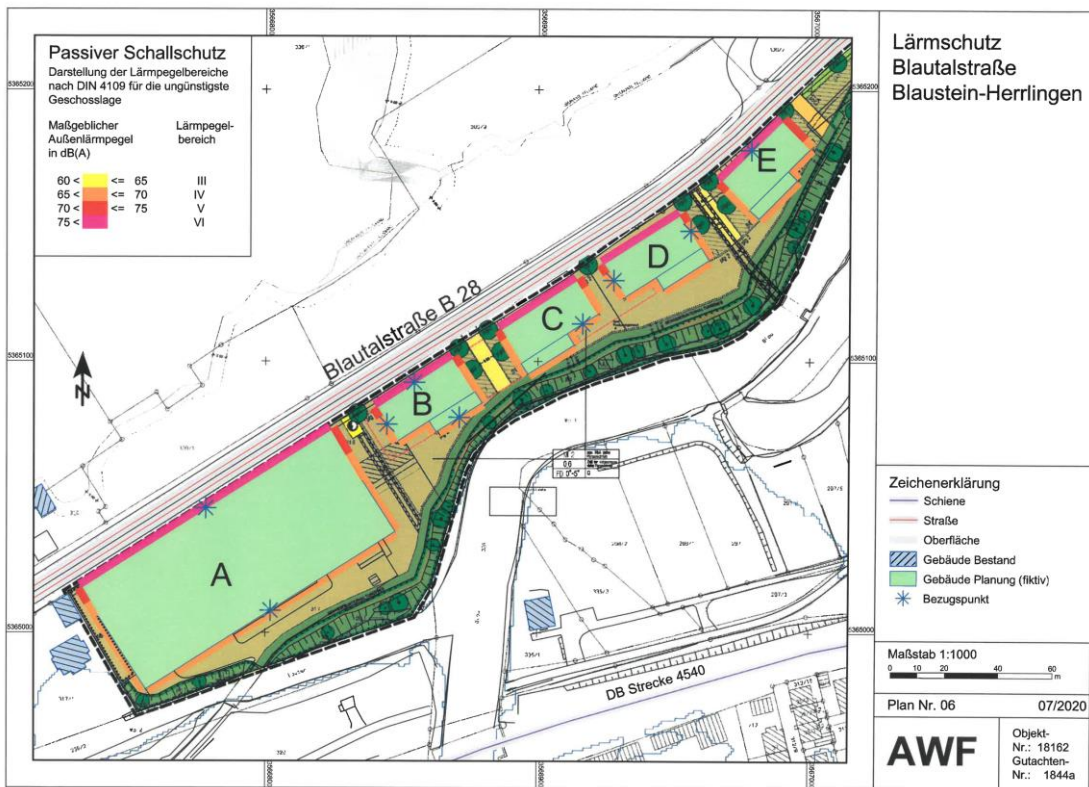


Abbildung 5: Plan 06 aus dem Schallimmissionsschutzgutachtens vom 17.07.2020

Die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im gesamten Planungsgebiet. In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (Juli 2016) ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen."

(vgl. Gutachten Schallimmissionsschutz, AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 17.07.2020)

VII.14. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzfestsetzungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz, minimieren den Eingriff in den Naturhaushalt und wirken positiv auf die Gestaltung und somit das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes.

Baumpflanzungen entlang der Blautalstraße und zwischen den Gebäuden (Parktaschen) unterstützen die Gliederung und Attraktivierung des Straßenraums und der Stellplatzflächen. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen und von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten.

Die grünordnerischen Maßnahmen und ihre Festsetzungen sind im Umweltbeitrag berücksichtigt. Auf den Umweltbeitrag wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan).

VII.15. Örtliche Bauvorschriften

Um eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen, werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Sie ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als gestalterische Regelungen:

- Durch die Vorschriften zur Dachgestaltung wird sichergestellt, dass entlang der B28 ein einheitliches Gesamterscheinungsbild entsteht und zugleich eine maximale Ausnutzung der Gebäude ermöglicht wird.
- Durch die Vorschrift zur Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung und der Beschränkung der Verwendung von Außenantennen sollen Beeinträchtigungen sowie eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild vermieden bzw. das Gebiet gestalterisch aufgewertet werden.
- Mit der Festsetzung zu Nebenanlagen wird sichergestellt, dass diese einerseits gut nutzbar, andererseits aber durch die Beschränkung in der Höhe und der Eingrünung gestalterisch und städtebaulich deutlich untergeordnet sind. Zur Minimierung der Versiegelung im Gebiet wird festgesetzt, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.
- Nebenanlagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen zur geordneten Unterbringung von Fahrrädern und Müll zulässig.
- Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen gestalterisch unerwünschte und für die Umgebung untypische Werbeanlagen verhindern.
- Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen wird getroffen, um eine Mindestdurchgrünung zu erhalten, die Freiflächen auch optisch als solche wirksam werden zu lassen und damit einen gestalterischen Übergang zum Uferbereich der Blau bzw. Lauter zu schaffen.
- Nach den gestalterischen Vorschriften sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter so einzugrünen, dass die auf den öffentlichen Raum (Straße) gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche – und ökologische – Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.
- Einfriedungen sind aufgrund der Verkehrssicherheit entlang der B 28 unzulässig.
- Die Regelungen zu Satellitenempfangsanlagen werden aus gestalterischen Gründen getroffen.
- Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung wird aus städtebaulichen Gründen die Reduzierung der notwendigen Stellplätze auf 0,8 Stellplätze pro öffentlich geförderte Wohneinheit im Neubau festgesetzt. Zur Umsetzung von sozialem Wohnungsbau sollen Baukosten vermindert, gleichzeitig die Bodenversiegelung reduziert werden.

- Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen dienen dazu, den bestehenden Kanal bei Starkregenfällen zu entlasten. Das geringverschmutzte Wasser soll auch als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden.

VII.16. Flächenbilanz

	Fläche in qm	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Mischgebiet	ca. 12.120 m ²	ca. 63,9 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 55 m ²	ca. 0,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 260 m ²	ca. 1,4 %
Private Verkehrsfläche	Ca. 635 m ²	ca. 3,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.555 m ²	ca. 8,2 %
Private Grünfläche	ca. 850 m ²	ca. 4,5 %
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	ca. 3.485 m ²	ca. 18,4 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 18.960 m ²	100%

VIII Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und bewertet.

Sie sind im Umweltbeitrag vom Büro Edmund Spengler dargestellt und anhand von Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert. Der Umweltbeitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Ein naturschutzfachliches Gutachten des Bio-Büro Schreiber hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Durch die Überplanung des südlichen Teils des ehemaligen Kalkwerks an der Blautalstraße in Blaustein sind Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL werden nicht verletzt. Maßnahmen zur Vermeidung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

erstellt:

Blaustein, den